

Sabatino Franco *architetto*

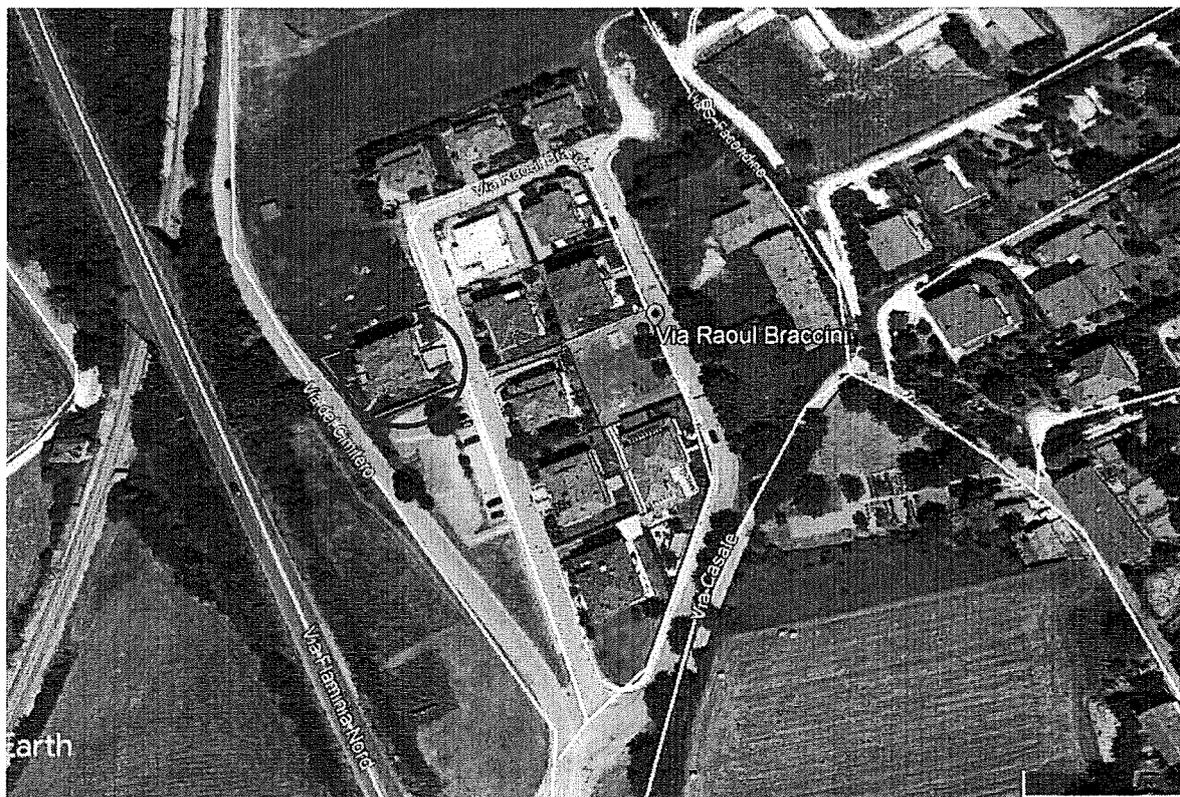
Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Perugia 08.02.2021

TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Dott. Franco Colonna

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio afferente la procedura esecutiva n.74/2020, promossa da **Julet s.p.a. (mandataria di Fedaiia Spv s.r.l.)** contro
relativa ai beni siti in **Gualdo Tadino, Via Raoul Braccini snc**, in catasto fabbricati al fg. . par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) – sub 7,8,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14 benc.



Il C.T.U.
arch. Sabatino Franco

Studio tecnico Via Trasimeno Ovest 251, 06132 PERUGIA, e mail francoproject@libero.it pag. 1



INDICE

Premessa e mandato.....	pag. 3
Operazioni di sopralluogo.....	pag. 11
Risposte ai quesiti.....	pag. 13
Conclusioni.....	pag. 68



PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto architetto Sabatino Franco, con studio in Perugia alla Via Trasimeno Ovest n.251, iscritto all'Albo professionale degli architetti di Perugia al n.1246 ed al n.2562 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, veniva incaricato il giorno diciannove del mese di novembre 2020, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. **dott. Franco Colonna** del Tribunale di Perugia, nella procedura esecutiva n.74/2020, promossa da **Julet s.p.a. (mandataria di Fedaiia Spv s.r.l.)** contro **ed afferente i beni siti in Gualdo Tadino alla Via Raoul Braccini, snc, in catasto fabbricati al fg. par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) – sub 7,8,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14 bcnc (Vedi all.to n.1).**

L'Ill.mo Magistrato formulava i seguenti quesiti:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero in-



terno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniu-



gale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo della spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi dieci anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi. N.47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presi-



dente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa l'autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile



nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza intera utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc...) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc...);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, an-



che in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo in bozza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria



del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del GE);

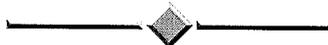
- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art.173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Il Consulente rimette con la presente le risultanze cui è pervenuto esponendole nei successivi capitoli e rispondendo in maniera distinta ai quesiti assegnati.



OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In data **23.11.2020**, alle ore 9,00, mi sono portato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi Catastali, dove ho acquisito le planimetrie dei beni oggetto di stima e le visure catastali (**Vedi citato all.to n.1**).

Le operazioni terminavano alle ore 11,15.

In data **02.12.2019**, alle ore 8,30, mi sono portato in Gualdo Tadino, presso l'U.T.C., dove ho incontrato il geom. [redacted] al quale, dopo aver ispezionato la pratica edilizia relativa alla [redacted], ho acquisito copia della documentazione tecnica occorrente all'adempimento del mandato ricevuto.

Lo stesso Geometra mi comunicava che per il fabbricato in analisi manca l'agibilità.

Le operazioni terminavano alle ore 10,15.

In data **02.12.2020**, alle ore 11,00, mi sono portato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Direzione Provinciale di Perugia – Servizi Pubblicità Immobiliare, dove ho acquisito le formalità esistenti in nome della [redacted] 1. (**Vedi all.to n.2**).

Le operazioni sono terminate alle ore 11,15.

Il primo accesso sui luoghi è stato effettuato in data **11.12.2020** alle ore 8,30 in Gualdo Tadino, Via Raoul Braccini snc, nell'occasione era presente il sig. [redacted] amm.re della [redacted] che ha consentito l'accesso ai beni, escludendo dall'ispezione le unità a valle e quella occupata dal figlio disabile: le prime in quanto inaccessibili per la presenza di arbusti e rovi ma con un grado di finitura simile a quelle a monte (, tanto è



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

stato dichiarato a verbale dal sig. _____), la seconda in quanto, tanto è stato ugualmente dichiarato, occupata dal figlio disabile e momentaneamente indisposto.

Si precisa che quanto sopra riportato è stato sottoscritto dal sig. _____ a verbale.

Nel corso del sopralluogo ho provveduto al rilievo sostanziale dei beni in relazione alle planimetrie catastali acquisite ed alla documentazione ritirata presso l'U.T.C., riscontrando la sostanziale conformità dei luoghi ed operando inoltre ampi rilievi fotografici.

Si è verificato che le unità immobiliari non occupate sono prive di energia elettrica e di caldaia pur presentandosi ultimate.

Le operazioni terminavano alle ore 10,30.

A quel punto venivano chiuse le operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

I beni oggetto di stima sono ubicati in Gualdo Tadino alla Via Raoul Braccini snc, in catasto fabbricati al fg. , par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) – sub 7,8,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14 benc.

Confini beni nel loro insieme:

Strada comunale via Raoul Braccini;

F. , p.la 613 proprietà - ;

F. - p.la 621 proprietà Comune di Gualdo Tadino;

Salvo altri

Provenienza ventennale

La Relazione notarile in atti a firma del notaio Sergio Cappelli (Vedi all.to n.3) riporta che i beni sono così pervenuti alla

Atto di dichiarazione del 27.06.2008, rep. n. , a firma Notaio Sergio Cappelli, rep. n. , registrato il 14.07.2008 al n. 5 all'Agenzia delle Entrate di Perugia, cessione da parte di ed afferente un terreno.



A _____ il terreno era pervenuto in data 27.06.2008, rep. n. _____, trascritto in data 04.07.2008, all' Agenzia delle Entrate di Perugia 19291/11062, cessione da parte _____ il terreno era pervenuto come di seguito specificato:

Per successione in morte di _____, giusta presentazione del 09.02.1989 all' Ufficio Registro di Gualdo Tadino, n. _____ e vol. _____, trascritta l' 11.02.1989 al n. _____ di formalità;

In parte per successione in morte di _____ giusta presentazione del 18.07.2006 all' Ufficio del Registro di Gualdo Tadino, _____ evol. 323, trascritta il 23.09.2006 al n. _____ di formalità, alla quale il bene era pervenuto in successione di morte da _____ in data 09.02.1989. n. 64 e vol. 240, trascritto l' 11.02.1989 al n. _____ formalità.

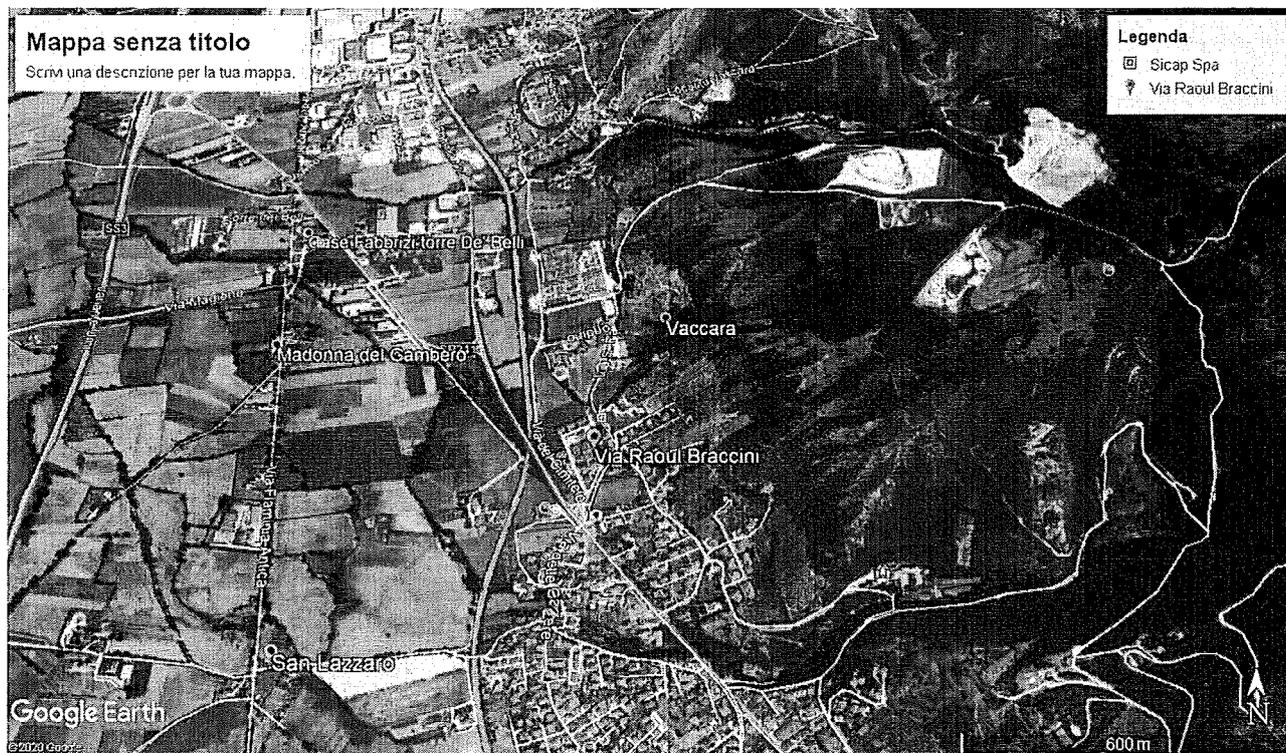
Gli atti catastali sono conformi a quanto indicato nell' atto di pignoramento.

2) al una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell' alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

I beni oggetto di stima sono ubicati in Gualdo Tadino **alla Via Raoul Braccini snc ed identificati in catasto fabbricati al fg. _____ par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) - sub 7,8,9,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) - sub 13 e 14 benc.**



Le immagini successive, tratte da Google Earth, riportano i beni nel contesto urbano di appartenenza.



L'area in cui sono situati i beni è posta in prossimità dalla Via Flaminia Nord sulla quale è posto l'uscita che conduce, dopo un centinaio di metri, alla Via Raoul Braccini, in un contesto urbano prevalentemente a carattere residenziale, non distante da presenze commerciali di grosse dimensioni (supermercati, concessionarie auto, etc.), pur non rilevandosi, nelle immediate vicinanze, l'esistenza di servizi primari.

La zona in questione si individua come prima periferia di Gualdo Tadino da cui dista circa due chilometri e raggiungibile dalla Via Flaminia Nord.



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

La particella è posta a confine con la sovrastante Via Raoul Braccini e la sottostante Via del Cimitero.



Via Raoul Braccini



Via del cimitero

Il fabbricato è composto da sei unità immobiliari a destinazione residenziale e sei a box auto più aree comuni (bcnc); quattro appartamenti hanno ingresso dalla Via Raoul Braccini ed i restanti due dalla Via del Cimitero o di San Facondino (**Vedi citato all.to n.1**).

Le unità con ingresso dalla Via del Cimitero sono due e restano individuate in catasto ai sub 7 e 8, piano 1° sottostrada, articolate su due livelli con destinazione superiore residenziale e sottostante zona magazzino.

Tutti i box auto (1° e 2° piano sottostrada) hanno accesso dalla Via del Cimitero da dove ci si immette nelle strade private laterali dell'edificio.

Le unità abitative godono di aree pertinenti (terrazzi, resedi e strada privata).

Non risula allo stato costituito alcun condominio.

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;



I beni oggetto di stima, ubicati in Gualdo Tadino alla Via Raoul Braccini, in catasto fabbricati al fg. par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) – sub 7,8,9,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14 benc, risultano in piena proprietà della e

4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;*

Al momento dei sopralluoghi i beni risultavano non occupati, fatta eccezione per l'unità residenziale al piano terra (lato via Raoul Braccini) individuato con il sub 10 che, come verbalizzato dal sig. _____ era abitato dal figlio.

ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, ovvero fino alla data dello 02.12.2020, risultano in nome della _____ le formalità di cui al citato all.to n.2.

6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

a. *l'importo annuo della spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi dieci anni anteriori alla data della perizia;*



Non risultano in essere spese condominiali non pagate in quanto non è costituito alcun condominio.

d. eventuali cause in corso;

Non risulta dai documenti acquisiti esservi alcuna causa in corso direttamente collegata ai beni;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

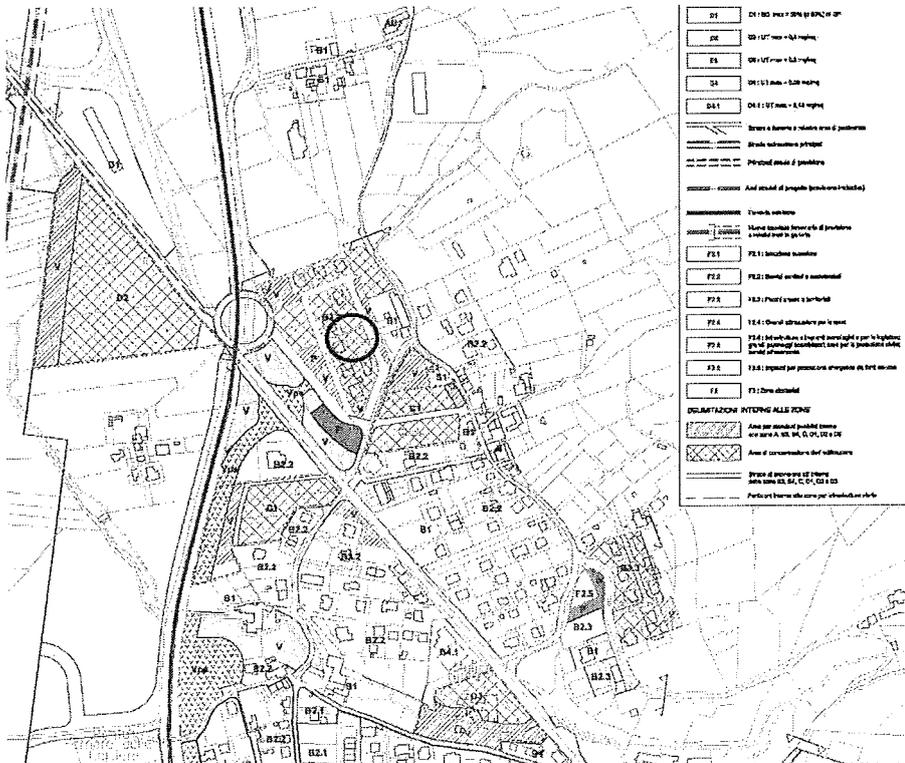
Si intende riportato quanto già relazionato al paragrafo 1.

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi. N.47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

La zona in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. (approvato in data 24.01.2007 e succ. integ. - Tav. 4.2 San Facondino), in zona B3.2 edificabile, disciplinata dalle NTA del Piano Operativo - art. 3.1.5 - *Zone B3 - Zone prevalentemente residenziali anche già assoggettate a Piano Attuativo approvato o adottato (Vedi all.to n.4).*

Di seguito uno stralcio del vigente Piano Regolatore Generale con riferimento particolareggiato.





Il fabbricato è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. _____ dell'1.07.2008 (**Vedi all.to n.5**) rilasciato alla _____ i- _____ e successivo n. _____ del 28.06.2012 (**Vedi citato all.to n.5**), quest'ultimo afferente la variante avente ad oggetto *Opere di sistemazione esterna, modifiche non sostanziali ed ampliamento tramite acquisizione di potenzialità edificatoria dei lotti finitimi.*

In data 30.06.2012, prot. n. _____ (**Vedi all.to n.6**) è stato inoltrato dal Direttore dei Lavori, ing. _____, *la comunicazione di fine lavori parziale*: si osservi che siffatto documento non reca la firma del Committente per presa visione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Gualdo Tadino, geom. Presciutti, si è appreso che sono stati assolti gli oneri dovuti **ma è mancante il certificato di agibilità.**

8) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa l'autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In ordine alla possibilità di disporre la vendita in più lotti si è del parere, valutata la consistenza, l'ubicazione e la tipologia dei beni, di creare numero sei lotti ciascuno costituito da una unità residenziale più un box auto.

9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza intera utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile



(*infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc...*) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc...);

Si procede ora alla descrizione dei beni oggetto di stima, ubicati in Gualdo Tadino alla **Via Raoul Braccini snc, in catasto fabbricati al fg. par. la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti cat. C6) – sub 7,8,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14** benc, risultano in piena proprietà della

Il fabbricato è articolato su n.3 piani fuori terra e n.2 sottostrada, rispettivamente Via del Cimitero e Via Braccini.

Di seguito si riportano, distintamente, le scansioni catastali delle unità immobiliari ricomprese nell'edificio (elaborato planimetrico) e di seguito la planimetria del sub in analisi.

Gli accertamenti effettuati consentono di affermare la sostanziale conformità delle planimetrie a quanto autorizzato e a quanto accertato¹.

Si precisa che le planimetrie allegate alla variante, per quanto attiene ai box – garage, recano la dicitura *spazio a parcheggio privato Legge 122/89 (Tognoli)*, il che lascia presupporre che siano di pertinenza e legate ai sub a destinazione residenziale.

Per ogni sub si riportano poi le immagini rilevate nel corso delle verifiche eseguite.

¹ Si ribadisce che le unità poste su Via del Cimitero o Via San Fecondino non sono state ispezionate a causa della presenza di arbusti e vegetazione che impedivano l'accesso al fabbricato.

² Le superfici e le altezze del magazzino e del wc sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e

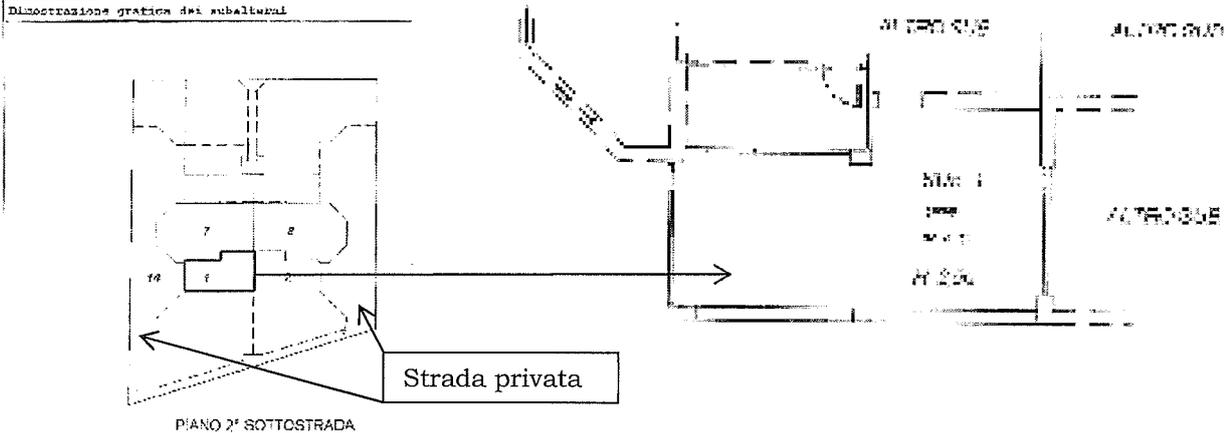


Sabatino Franco *architetto*

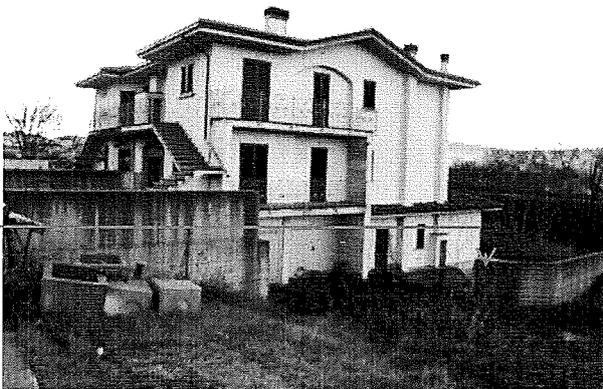
Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Box auto, fg. p.la 1336, sub 1, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq,
sup. cat. 32 mq, R € 43,48;

ELABORATO PLANIMETRICO		
Completato da: Pizz. Daniele		
Incarico edilizio: Ingegneri		
Prov. Perugia N. 03140		
Comune di Gualdo Tadino		
Sezione: Foglio: 28 Particella: 1356		
Dimostrazione grafica dei subalterni		



L'unità in analisi (2° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata, è tra quelle non ispezionate e, pertanto, se ne riportano le sole immagini esterne che si sono potute acquisire in loco unitamente, considerando una migliore vista, due immagini tratte da google earth precisando che il fabbricato è ora ultimato





L'unità, **stante a quanto dichiarato**, resta connotata da pavimentazione interna e impianto elettrico ma priva dei relativi allacci e, verosimilmente, affetta da problemi di umidità da risalita come rilevato per gli altri garage oggetto di verifica.

Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage posto a latere dell'unità abitativa sub 7, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a **mq 27,91** come indicato sui grafici assentiti ed H mt 2,50 e resta collegata alla parte a magazzino del sovrastante sub 7.



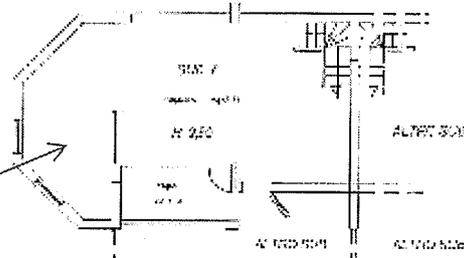
Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

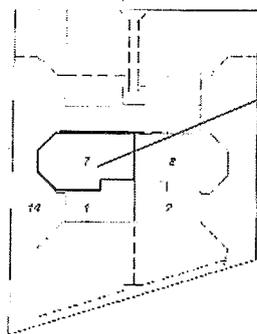
**UNITÀ IMMOBILIARE, fg p.la 1336, sub 7, cat. A2,
cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq – totale escluso aree esterne
mq 116, R € 402, 84;**

STATO PLANIMETRICO	
Id:	
Id:	
Id:	
Id:	N. 03100
MILIO Tadina	
Particella: 28	Particella: 1336
Protocollo n. 890140167 del 07	
Tipo Mappale n. 257702 del 06	
a grafico dei subaloteni	

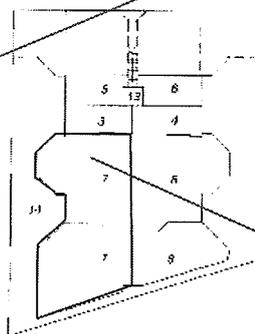
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia



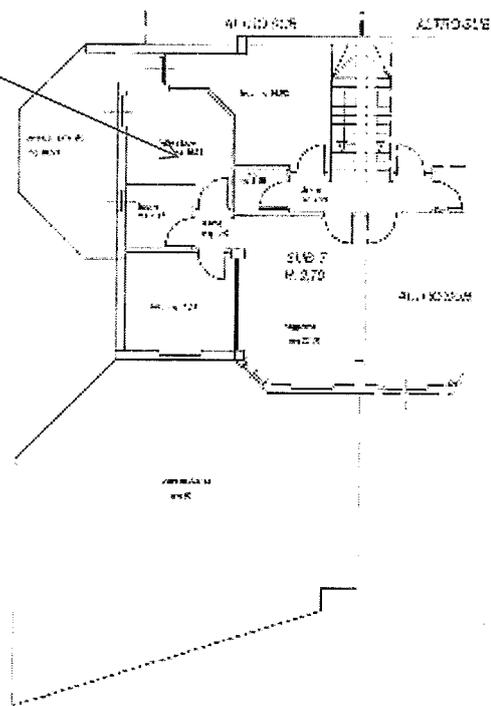
PIANO 2° SOTTOSTRADA



PIANO 2° SOTTOSTRADA



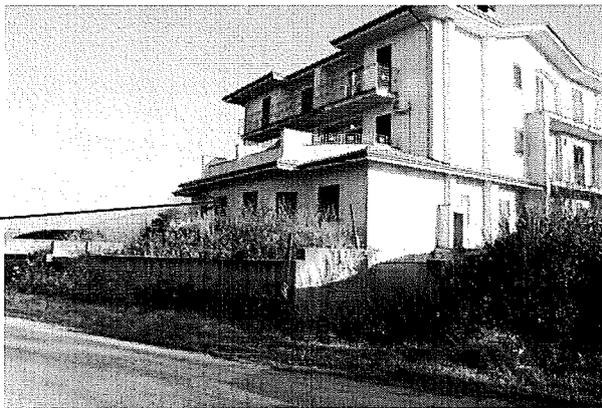
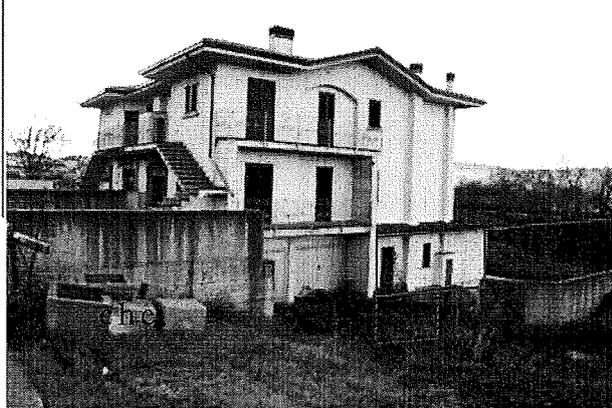
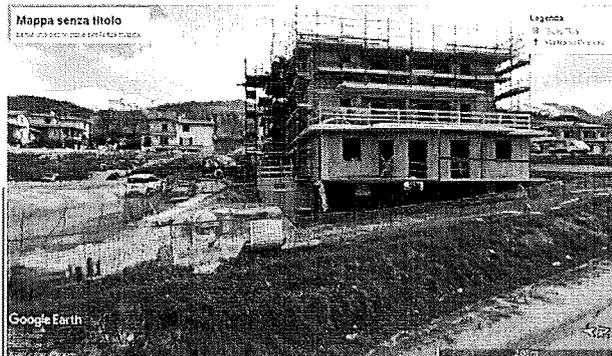
PIANO 1° SOTTOSTRADA



PIANO 1° SOTTOSTRADA

L'unità in analisi (2° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero, è tra quelle non ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini esterne che si sono potute acquisire in loco unitamente, considerandone una migliore vista, due immagini tratte da google earth precisando che il fabbricato è ora ultimato.





Per quanto dichiarato dall'amm.re della s.r.l., l'unità in analisi è ultimata e presenta le medesime finiture dei sub prispicienti la via Braccini, ovvero di tipo medio.

La pavimentazione interna, stante le finiture accertate ai piani superiori, è del tipo in gres 40 x 40 e quella dei wc presenta fasce di decoro unitamente alla presenza di termoarredi e di corpi radianti riscaldanti.

L'impianto elettrico è sostanzialmente ultimato rilevandosi in taluni punti la mancanza di placche (Vedi successivi elaborati fotografici piani superiori lato Via Braccini).

L'unità, come tutte le altre e per quanto dichiarato dal sig. _____, è priva dei principali allacci e di caldaia.



La superficie² del piano inferiore destinato a magazzino è pari a mq 48,81 mentre quella del bagno è pari a mq 6,35, per una superficie complessiva di questo livello pari a circa **mq 55**³ e con un'altezza interna pari a mt 2,50 : il magazzino è direttamente collegato al garage e, pertanto, se ne assumerà nella stima il valore pari a quello residenziale anche in ragione della presenza del bagno.

La superficie⁴ del piano superiore destinato alla residenza è pari a circa **mq 70**⁵ più le superfici non residenziali (corte escusiva **mq 95** e terrazzi **mq 18,53**) pari a circa mq 113,50⁶, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



² Le superfici e le altezze del magazzino e del wc sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

³ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

⁴ Le superfici e le altezze della zona residenziale sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

⁵ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

⁶ Le superfici dei terrazzi sono state ricavate complessivamente da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

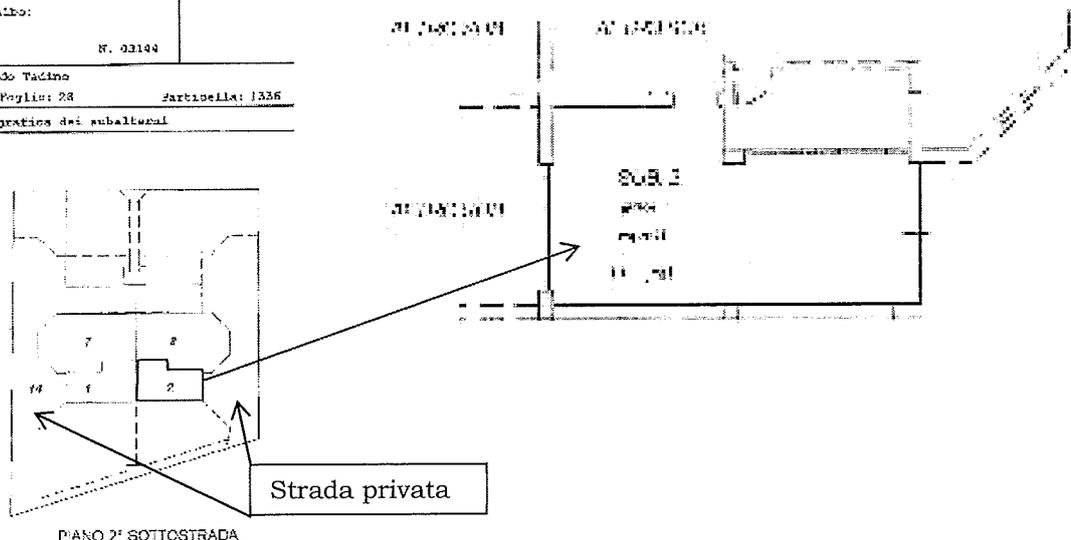


Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Box auto, fg. , p.la 1336, sub 2, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq,
sup. cat. 32 mq, R € 43,48;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato dal:	Franco Sabatino
Inscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Perugia	N. 03144
Comune di Gualdo Tadino	
Esposizione:	Perugia 28 Particella: 1336
Dimostrazione grafica dei subalterni	



L'unità in analisi (2° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata, è tra quelle non ispezionate e, pertanto, se ne riportano le sole immagini esterne che si sono potute acquisire in loco unitamente, considerandone una migliore vista, due immagini tratte da google earth precisando che il fabbricato è ora ultimato.

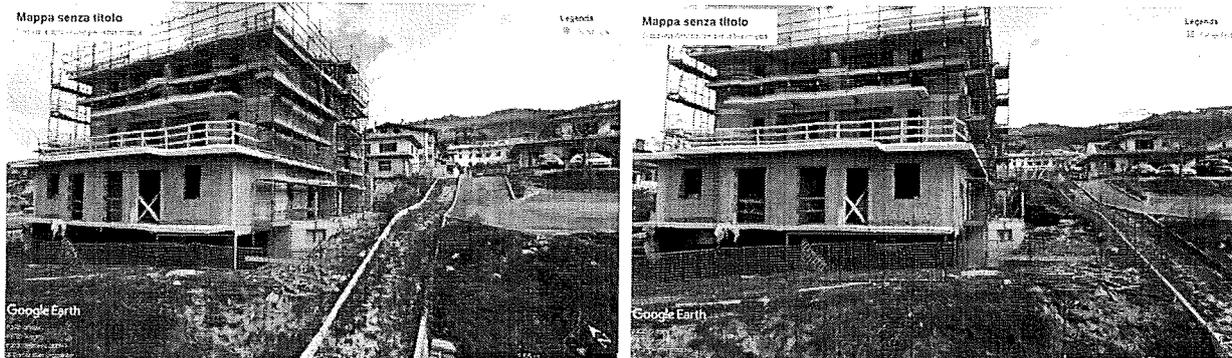


Studio tecnico Via Trasimeno Ovest 251, 06132 PERUGIA, e mail francoproject@libero.it pag. 27



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio



L'unità, stante a quanto dichiarato, resta connotata da pavimentazione interna e impianto elettrico ma priva dei relativi allacci e, verosimilmente, affetta da problemi di umidità da risalita come rilevato per gli altri garage oggetto di verifica.

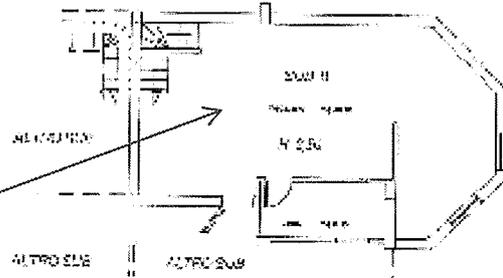
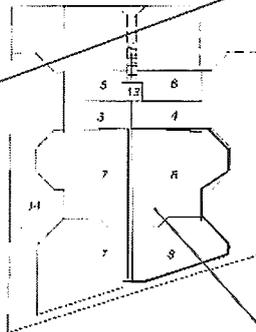
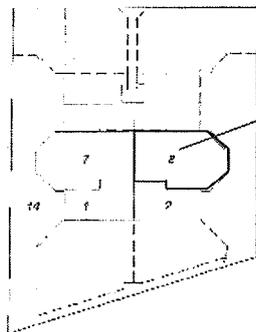
Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage posto a latere dell'unità abitativa sub 8, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a mq 27,91 come indicato sui grafici assentiti ed H mt 2,50 e resta collegata alla parte a magazzino del sovrastante sub 8.

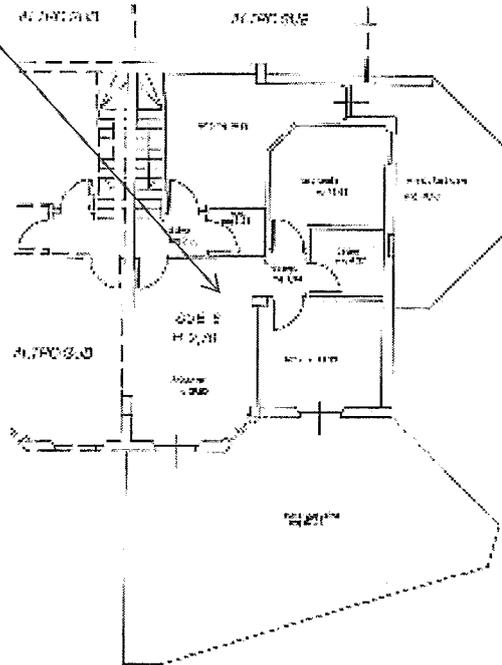


UNITÀ IMMOBILIARE, fg. p.la 1336, sub 8, cat. A2,
cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq – totale escluso aree esterne
mq 116, R € 402, 84;

STATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Id:		Ufficio Provinciale di Perugia	
Id.:			
Id.:			
Id.:			
Id.:	N. 03140		
Indirizzo: Via del Cimitero		Foglio n. 1336 sub 8	
Catasto: Particella: 1336		Foglio n. 257702 del 86	
Scala:		Scala:	



PIANO 2° SOTTOSTRADA



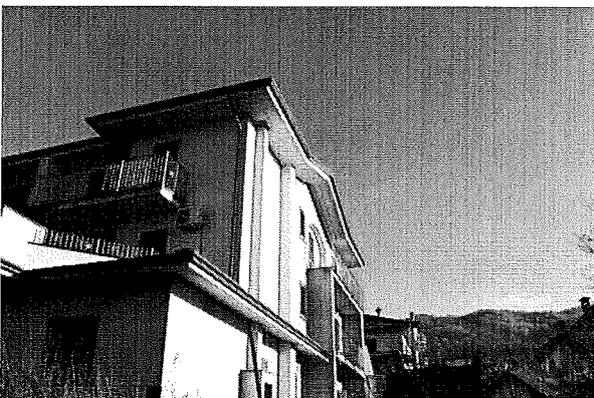
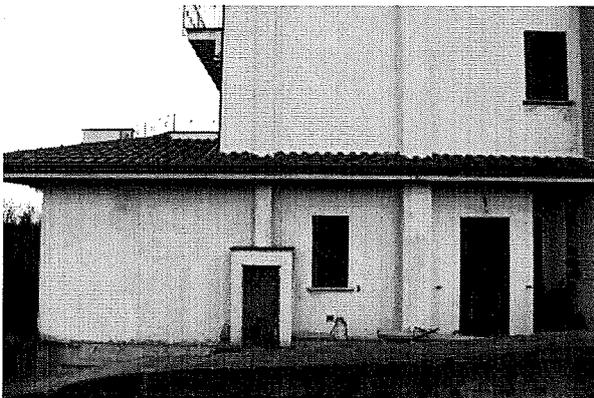
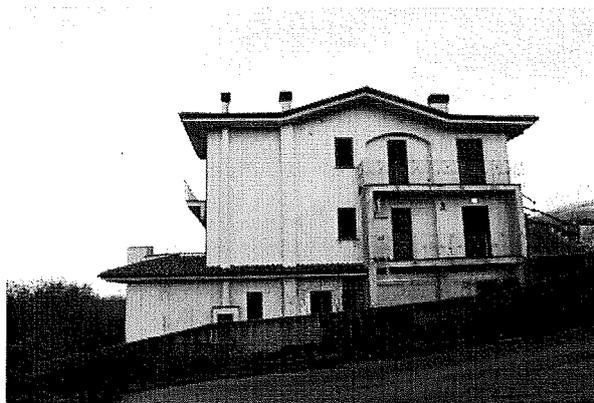
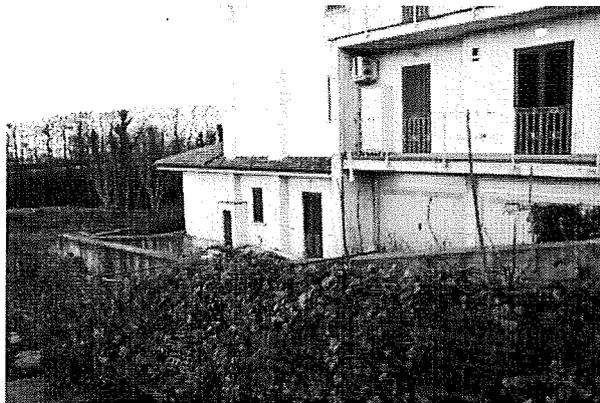
PIANO 1° SOTTOSTRADA

L'unità in analisi (2° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero, è tra quelle non ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini esterne che si sono potute acquisire in loco dalla strada laterale e dalla Via del Cimitero.



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio



Per quanto dichiarato dall'amm.re della s.r.l., l'unità in analisi è ultimata e presenta le medesime finiture dei sub prispicienti la via Braccini, ovvero di tipo medio.

La pavimentazione interna, stante le finiture accertate ai piani superiori, è del tipo in gres 40 x 40 e quella dei wc pre-



senta fasce di decoro unitamente alla presenza di termoarredi e di corpi radianti riscaldanti.

L'impianto elettrico è sostanzialmente ultimato rilevandosi in taluni punti la mancanza di placche (Vedi successivi elaborati fotografici piani superiori lato Via Braccini).

L'unità, come tutte le altre e per quanto dichiarato dal sig. Ambruso, è priva dei principali allacci e di caldaia.

La superficie⁷ del piano inferiore destinato a magazzino è pari a mq 48,81 mentre quella del bagno è pari a mq 6,35, per una superficie complessiva di questo livello pari a circa **mq 55**⁸ e con un'altezza interna pari a mt 2,50 : il magazzino è direttamente collegato al garage e, pertanto, se ne assumerà nella stima il valore pari a quello residenziale anche in ragione della presenza del bagno.

La superficie⁹ del piano superiore destinato alla residenza è pari a circa **mq 70**¹⁰ più le superfici non residenziali (corte esclusiva **mq 57,36** e terrazzi **mq 18,53**) pari a circa mq 76¹¹, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



⁷ Le superfici e le altezze del magazzino e del wc sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

⁸ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

⁹ Le superfici e le altezze della zona residenziale sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

¹⁰ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

¹¹ Le superfici dei terrazzi sono state ricavate complessivamente da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

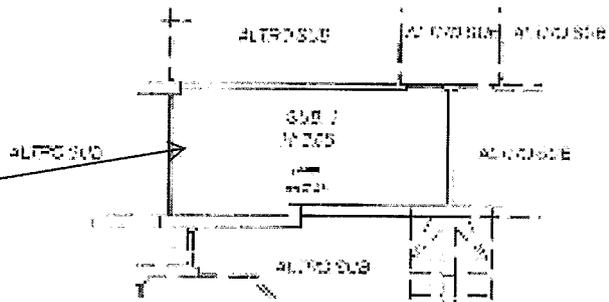
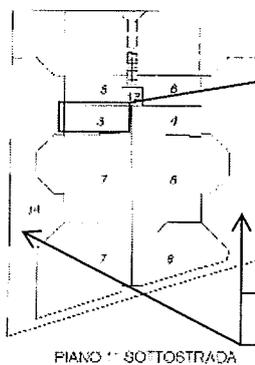


**GARAGE, fg. p.la 1336, sub 3, cat. C6, cl. 2, cons. 23
mq, sup. cat. 26 mq, R € 35,64**

3 Planimetria in atto

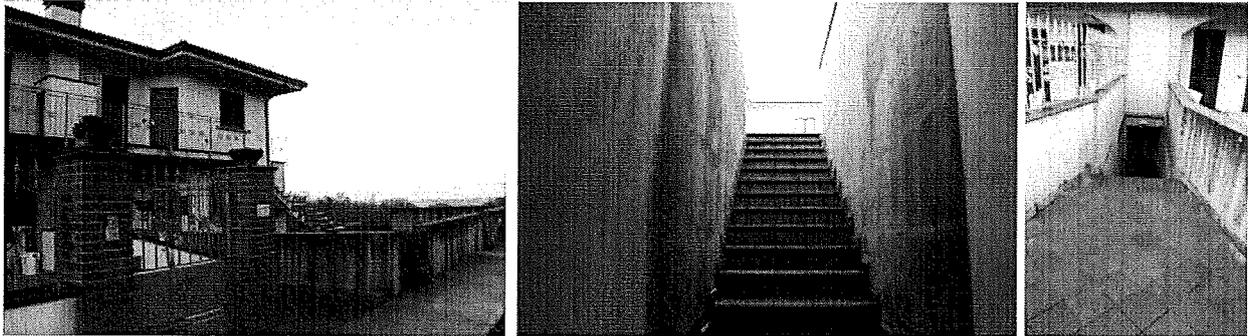
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Protocollo n. P00349167 del 07/12/2012
Tipo Mappale n. Z57702 del 08/09/2017
Scala 1 : 500



L'unità in analisi (1° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata non rientra tra quelle ispezionate perché in uso all'abitazione occupata e, pertanto, se ne riportano le sole immagini esterne che si sono potute acquisire in loco unitamente all'accesso da via Braccini con immissione alla scala comune.





L'unità, stante a quanto dichiarato, resta connotata da pavimentazione interna ed impianto elettrico ma priva dei relativi allacci e, verosimilmente, affetta da problemi di umidità da risalita come rilevato per gli altri garage oggetto di verifica.

Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage, all'unità abitativa sub 9, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a **mq 20,87** come indicato sui grafici assentiti ed H mt 3,05.



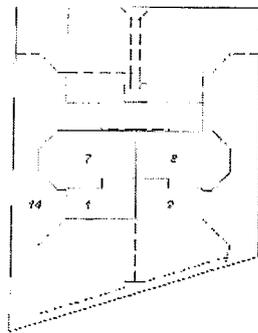
Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

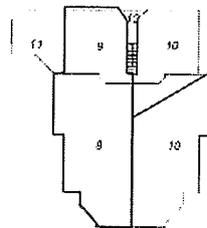
UNITÀ IMMOBILIARE, fg. 111 p.la 1336, sub 9, cat. A2,
cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq – totale escluso aree esterne
mq 99, R € 436,41;

Del. n. 23/11/2020 - n. 260083048 Richiedente - I.

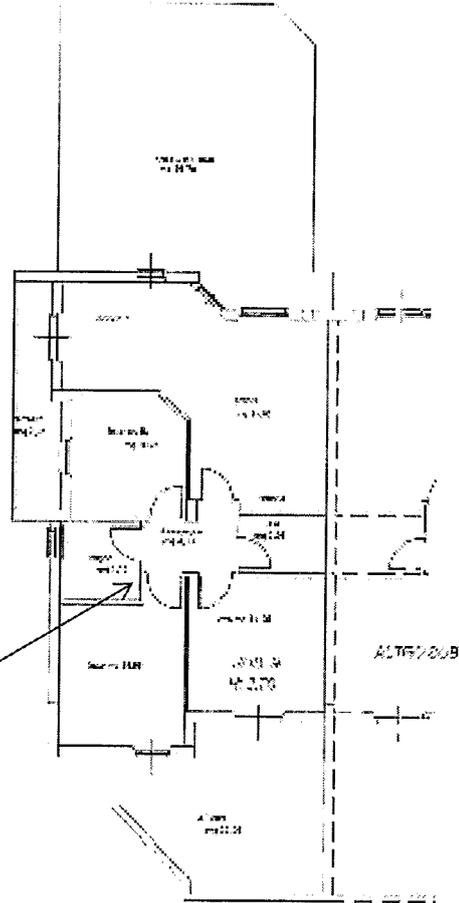
ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Fanzani Enrico	
Inscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Perugia N. 03104	
Comune di Spello Tadino	
Sezione:	Figura: 28
Dimensione grafica dei subalterni	



PIANO 2° SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO TERRA

L'unità in analisi (piano terra), accessibile dalla Via Braccini, è tra quelle ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini esterne ed interne effettuate durante l'accesso.





Deve precisarsi che le sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla resede antistante l'ingresso, non risultano non ultimate.



La pavimentazione interna è del tipo in gres 40 x 40 e quella dei wc presenta fasce di decoro unitamente alla presenza di termoarredi e di corpi radianti riscaldanti.

L'impianto elettrico è sostanzialmente ultimato rilevandosi in taluni punti la mancanza di placche.

Gli infissi sono del tipo in legno - alluminio con battenti esterni e le porte interne in legno massello tinto noce.

Le terrazze esterne presentano qualche problema di intasamento dagli scarichi come si rileva dai rilievi fotografici e le murature interne / esterne denunciano segni di umidità ascensionale; la pavimentazione esterna è in cotto.

L'intero appartamento, non essendo utilizzato, necessita di opere di manutenzione.

L'unità è priva dei principali allacci e di caldaia.

Gli impianti, ad una ispezione sostanziale, sono in linea con la vigente normativa.

La superficie¹² residenziale è pari a circa mq 85¹³, più le superfici non residenziali (corte esclusiva mq 56,70 e terrazzi mq 29,41) pari a circa mq 86¹⁴, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



¹² Le superfici della zona residenziale sono state rilevate nella sostanza e confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

¹³ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

¹⁴ Le superfici dei terrazzi sono state rilevate e confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.



Sabatino Franco *architetto*

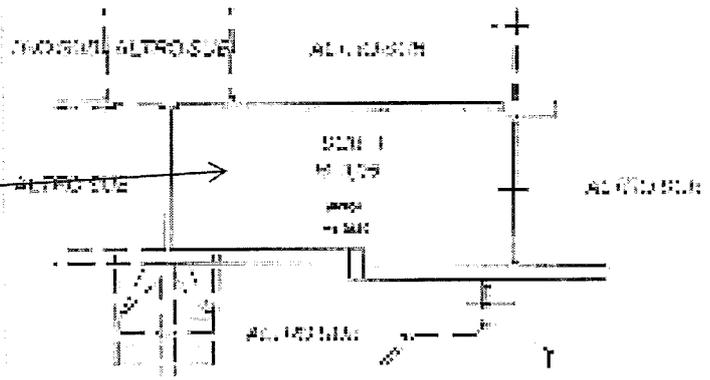
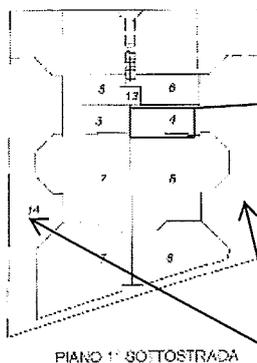
Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

GARAGE, fg. , p.la 1336, sub 4, cat. C6, cl. 2, cons. 23
mq, sup. cat. 26 mq, R € 35,64

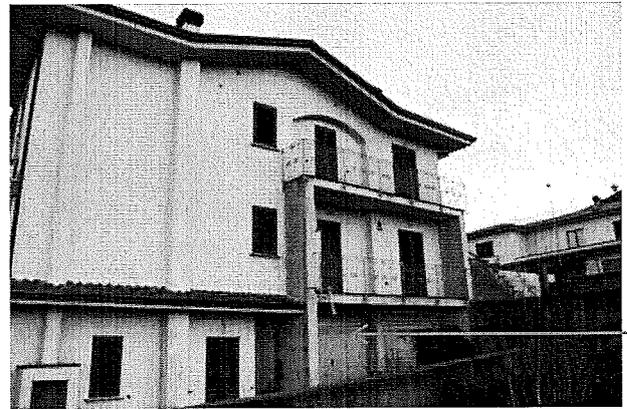
in planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Protocoll. n. 806348162 del 07/12/2012
Foto Mappale n. 255702 del 06/03/2012
Scala 1 : 500



L'unità in analisi (1° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata, non rientra tra quelle ispezionate perché in uso all'abitazione occupata, pertanto, se ne riportano le sole immagini esterne che si sono potute acquisire in loco unitamente all'accesso da via Braccini con immissione alla scala comune



Studio tecnico Via Trasimeno Ovest 251, 06132 PERUGIA, e mail francoproject@libero.it pag. 37



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

L'unità, **stante a quanto dichiarato**, resta connotata da pavimentazione interna ed impianto elettrico ma priva dei relativi allacci e, verosimilmente, affetta da problemi di umidità da risalita come rilevato per gli altri garage oggetto di verifica.

Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage, all'unità abitativa sub 10, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a **mq 20,87** come indicato sui grafici assentiti ed H mt 3,05.



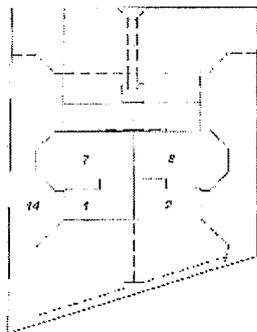
Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

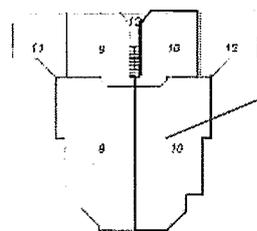
Unità residenziale, fg. , p.la 1336, sub 10, cat. A2, cl. 2,
cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq – totale escluse aree scoperte 99
mq, R € 436,41;

Calda: 23/11/2020 - n. 290088745 Richiedente - S

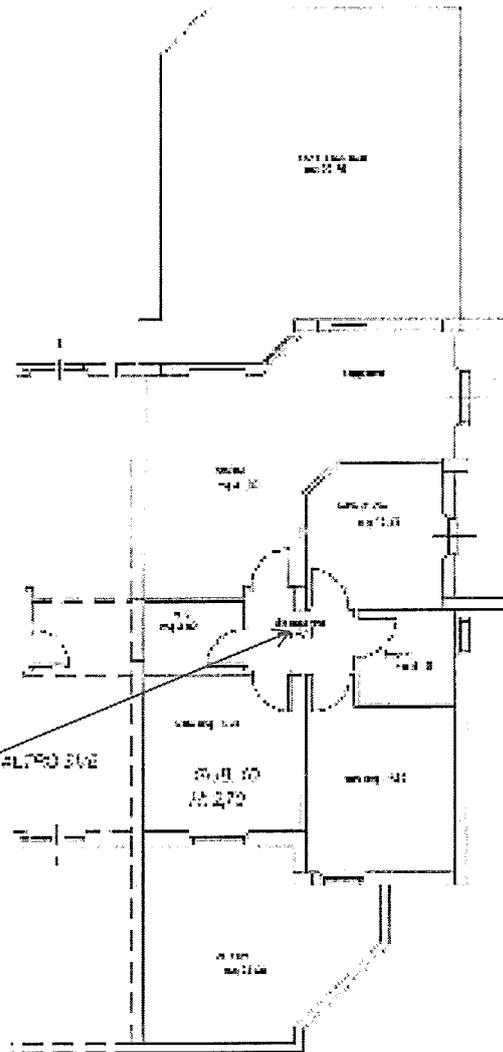
ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	PAZI Daniele
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Perugia	N. 03140
Comune di Spello (Tudino)	
Sezione:	Particella: 157
DIMOSTRAZIONE grafica dei subalterni	



PIANO 2° SOTTOSTRADA



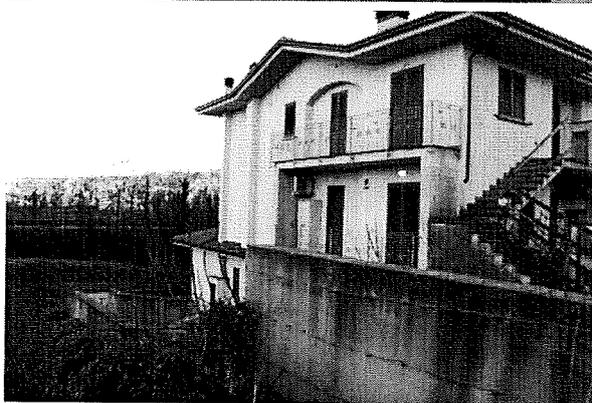
PIANO TERRA



L'unità in analisi (piano terra), accessibile dalla Via Braccini,
è quella a destinazione residenziale non ispezionata, poiché, come



dichiarato, in uso al figlio del : _____ e, pertanto, se ne riportando unicamente le immagini esterne.



Deve precisarsi che le sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla resede antistante l'ingresso, per questa unità risultano ultimate, rilevandosi inoltre l'esistenza di allacci.

La pavimentazione esterna è in cotto.

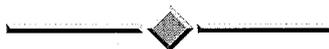


Si presume che la pavimentazione interna sia del tipo in gres 40 x 40 e quella dei wc costituita da fasce di decoro unitamente alla presenza di termoarredi e di corpi radianti riscaldanti.

L'impianto elettrico è verosimilmente ultimato.

Gli infissi sono del tipo in legno - alluminio con battenti esterni e, si presume, che le porte interne siano in legno massello tinto noce.

La superficie¹⁵ residenziale è pari a circa mq 85¹⁶, più le superfici non residenziali (corte esclusiva mq 58,70 e terrazzi mq 29,41) pari a circa mq 88¹⁷, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



¹⁵ Le superfici e le altezze della zona residenziale sono state ricavate da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

¹⁶ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

¹⁷ Le superfici dei terrazzi sono state ricavate complessivamente da quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

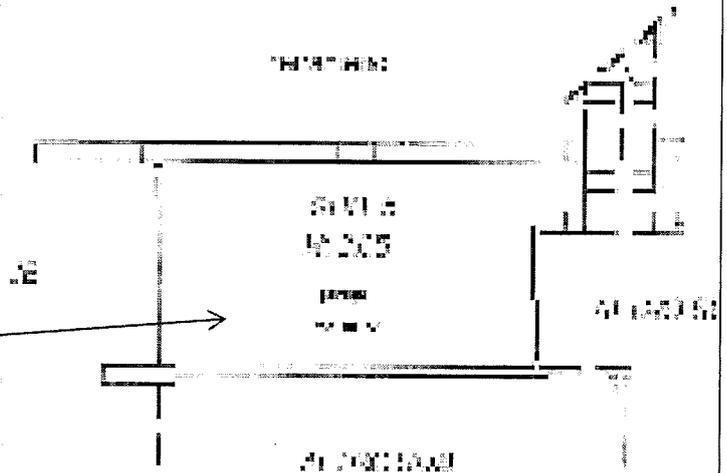
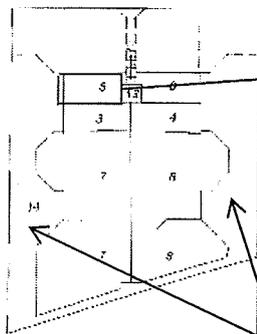


**GARAGE, fg. 77, p.la 1336, sub 5, cat. C6, cl. 2, cons. 21
mq, sup. cat. 24 mq, R € 32,54.**

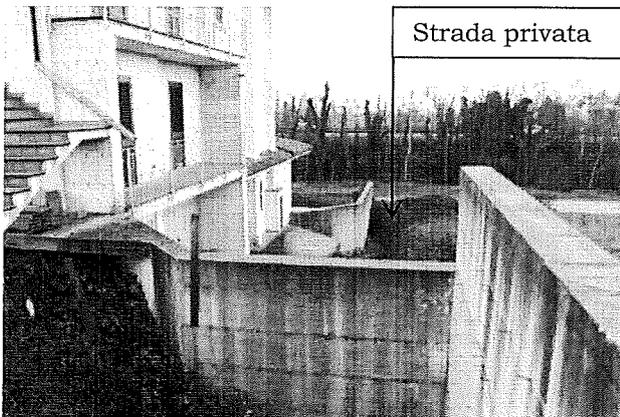
a planimetria in atto

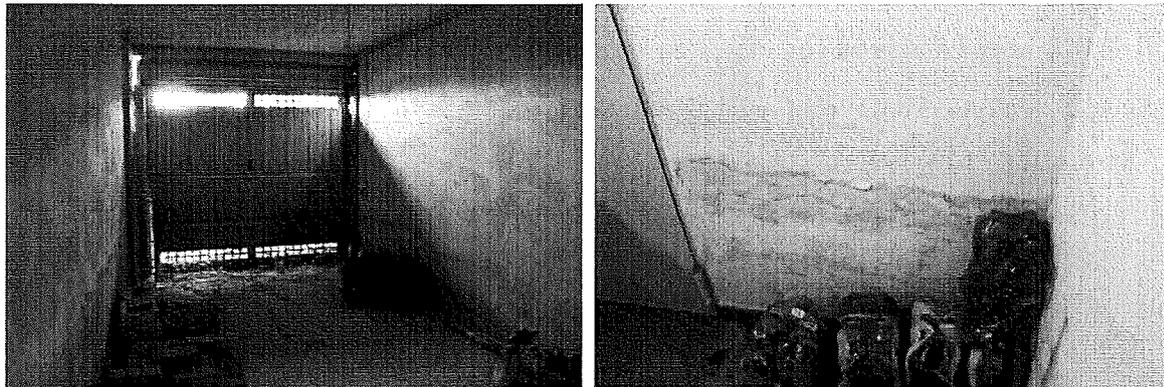
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Pratiche n. 890149165 del 27/12/2012
Tipo Mappale n. 253902 del 05/09/2012
Scala 1 : 300



L'unità in analisi (1° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata, rientra tra quelle ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini acquisite in loco unitamente all'accesso da via Braccini con immissione alla scala comune





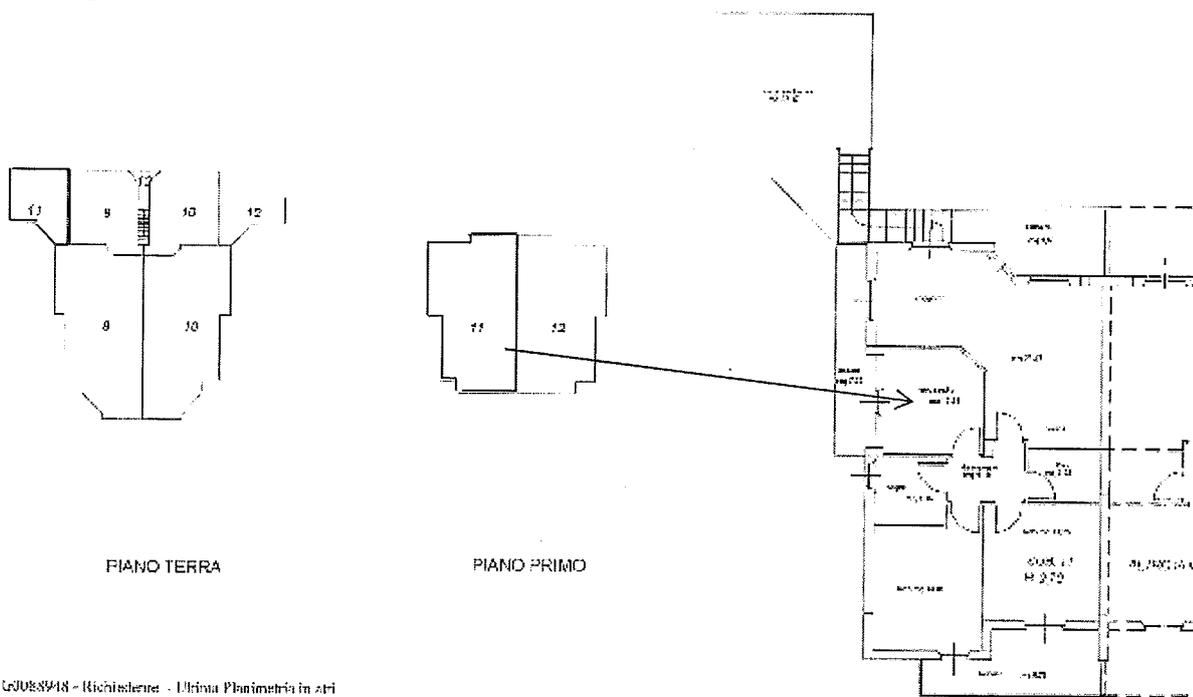
L'unità resta connotata da pavimentazione interna ed impianto elettrico ma priva dei relativi allacci ed affetta da problemi di umidità da risalita unitamente allo spazio antistante, problematica, verosimilmente, presente per gli altri garage oggetto di valutazione.

Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage, all'unità abitativa sub 11, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a **mq 20,87** come indicato sui grafici assentiti ed H mt 3,05.



Unità residenziale, fg. p.la 1336, sub 11, cat. A2, cl. 2,
cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq – totale escluse aree scoperte 99
mq, R € 436,41;



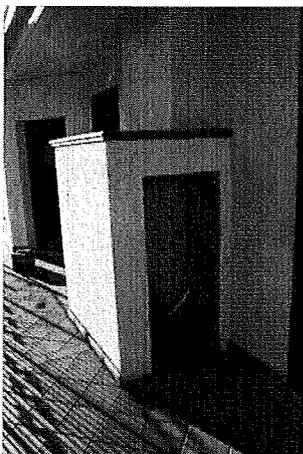
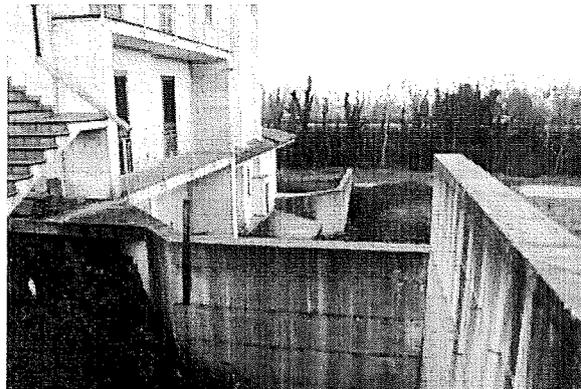
63083918 - Richtscheit - Urbana Planimetria in ATI
di progetto 2010/2011 - Piano di scala 1/1

L'unità in analisi (piano primo), accessibile dalla Via Braccini, è tra quelle ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini esterne ed interne effettuate durante l'accesso.

L'appartamento gode di resede al piano terra (non ultimata), quota via Braccini, dalla quale si raggiunge la scala a due rampe: si osservi che non risulta ancora realizzata la divisione con la resede del sub 9 né tantomeno i parapetti alla scala e quelli sulla strada privata.

Va ancora evidenziato che risulta realizzato un vano tecnico (ballatoio antistante gli ingressi di sub 11 e 12) non riportato sui grafici autorizzati né sui catastali.





Le successive immagini rivelano che, allo stato, l'ingresso dell'unità è interessata da infiltrazioni provenienti da sotto la porta. Sul punto si ritiene che tale problematica sia superabile con la sistemazione (livellamento) della soglia d'ingresso e verifica dello stato delle murature laterali alla porta d'ingresso.



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Gli interni ricalcano fedelmente il grado di finiture e materiali utilizzati per il sottostante sub 9.



La pavimentazione interna è del tipo in gres 40 x 40 e quella dei wc presenta fasce di decoro unitamente alla presenza di termoarredi e di corpi radianti riscaldanti.

Studio tecnico Via Trasimeno Ovest 251, 06132 PERUGIA, e mail francoproject@libero.it pag. 46



La pavimentazione esterna è in cotto e gli aggetti della copertura risultano in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è sostanzialmente ultimato rilevandosi in taluni punti la mancanza di placche.

Gli infissi sono del tipo in legno - alluminio con battenti esterni e le porte interne in legno massello tinto noce.

L'intero appartamento, pur non essendo utilizzato, presenta uno stato conservativo migliore di quello sottostante, fatta eccezione per le infiltrazioni in corrispondenza dell'ingresso.

L'unità è priva dei principali allacci e di caldaia.

Gli impianti, ad una ispezione sostanziale, sono in linea con la vigente normativa.

La superficie¹⁸ residenziale è pari a circa mq 85¹⁹, più le superfici non residenziali (corte esclusiva mq 37,37 e terrazzi mq 25,66) pari a circa mq 63²⁰, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



¹⁸ Le superfici della zona residenziale sono state rilevate nella sostanza e confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

¹⁹ Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

²⁰ Le superfici dei terrazzi sono state rilevate e confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.



Sabatino Franco *architetto*

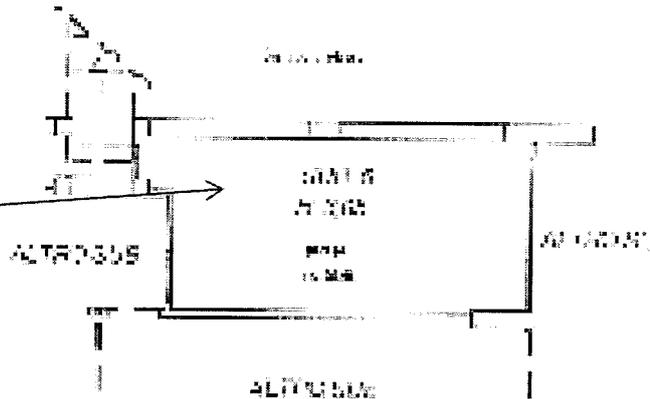
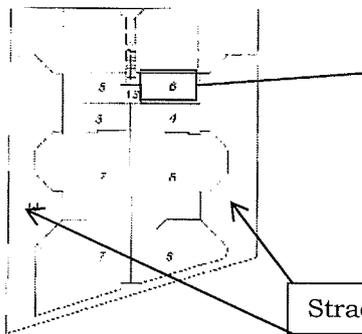
Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

GARAGE, fg. p.la 1336, sub 6, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 32,54.

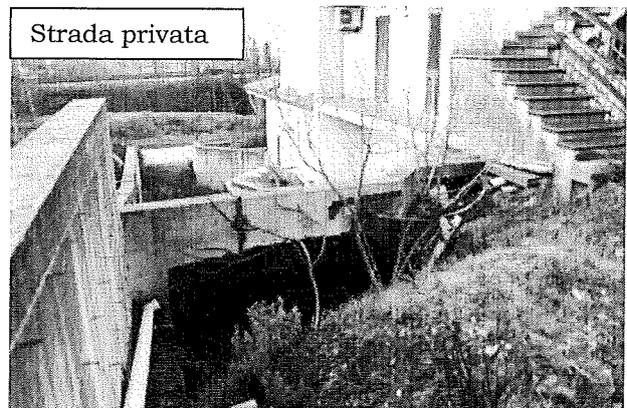
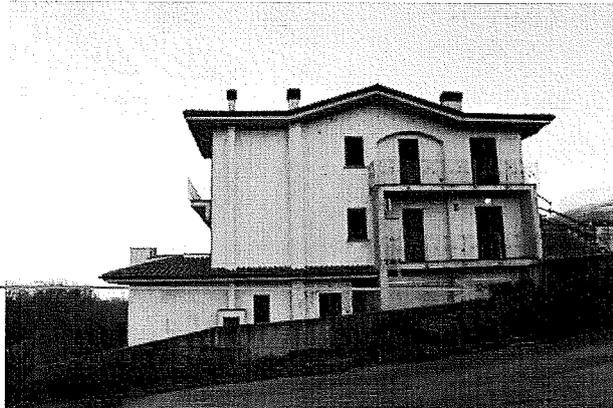
in planimetria in atti

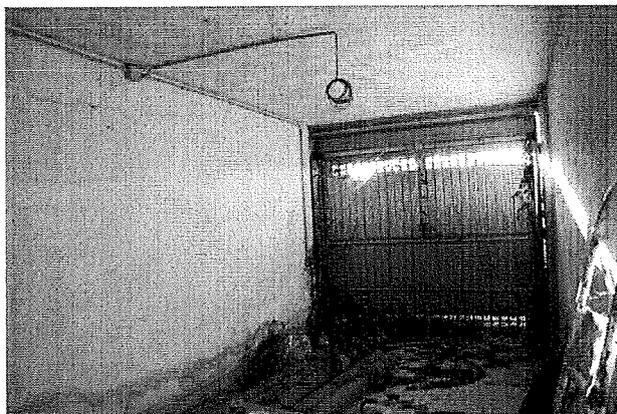
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Protocollo n. 580147165 del 07/12/2012
Più Mappale n. 257702 del 06/03/2012
Scala 1 : 500

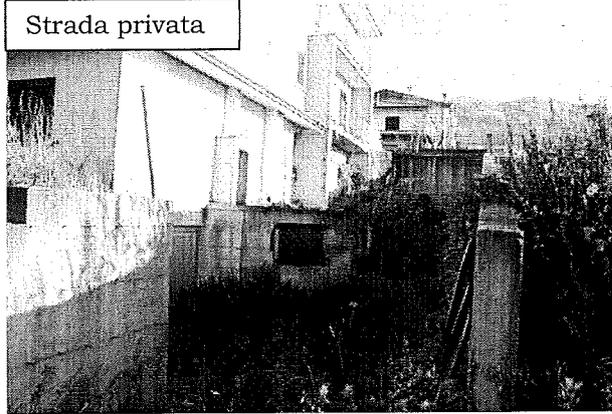


L'unità in analisi (1° piano sottostrada), accessibile dalla Via del Cimitero con immissione nella strada privata, rientra tra quelle ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini acquisite in loco unitamente all'accesso da via Braccini con immissione alla scala comune





Strada privata



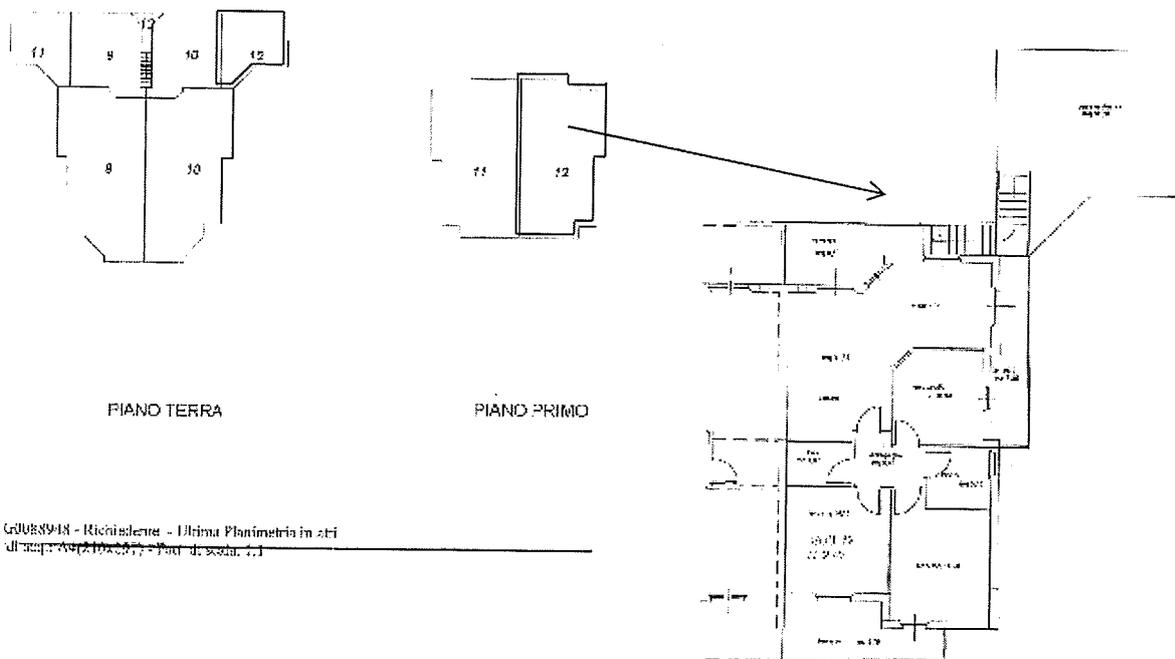
L'unità resta connotata da pavimentazione interna ed impianto elettrico ma priva dei relativi allacci ed affetta da problemi di umidità da risalita unitamente allo spazio antistante, problematica, verosimilmente, presente per gli altri garage oggetto di valutazione.

Si è del parere che tale sub possa essere abbinato, in quanto garage, all'unità abitativa sub 12, formando un unico lotto, come indicato nei grafici ai sensi della L.122/89.

Il box ha una consistenza pari a **mq 20,87** come indicato sui grafici assentiti ed H mt 3,05.



Unità residenziale, fg. ~~, p.la 1336, sub 12, cat. A2, cl. 2,
cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq – totale escluse aree scoperte 99
mq, R € 436,41;



L'unità in analisi (piano primo), accessibile dalla Via Braccini, è tra quelle ispezionate e, pertanto, se ne riportano le immagini esterne ed interne effettuate durante l'accesso.

L'appartamento gode di resede al piano terra (non ultimata), quota via Braccini, dalla quale si raggiunge la scala a due rampe: si osservi che, rispetto al sub 11, risulta realizzata la divisione con la resede del sub 10 ma mancano i parapetti alla scala e quelli sulla strada privata.

Di seguito si riportano alcune immagini esterne dell'unità, confermando il medesimo grado di finiture degli interni e già riportate al paragrafo descrittivo del sub 11.





La pavimentazione esterna è in cotto e gli aggetti della copertura risultano in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è sostanzialmente ultimato rilevandosi in taluni punti la mancanza di placche.

Gli infissi sono del tipo in legno - alluminio con battenti esterni e le porte interne in legno massello tinto noce.



L'intero appartamento, pur non essendo utilizzato, presenta uno stato conservativo considerato buono.

L'unità è priva dei principali allacci e di caldaia.

Gli impianti sono in linea con la vigente normativa.

La superficie²¹ residenziale è pari a circa **mq 85²²**, più le superfici non residenziali (corte esclusiva **mq 37,37** e terrazzi **mq 25,66**) pari a circa **mq 63²³**, con un'altezza interna pari a mt 2,70.



²¹ Le superfici della zona residenziale sono state confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.

²² Nella superficie complessiva si considerano anche gli ingombri dei divisori interni.

²³ Le superfici dei terrazzi sono state rilevate e confrontate con quanto riportato nei grafici di variante e dai catastali.



10) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà della società debitrice non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

11) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano esservi al momento spese di gestione o di manutenzione documentate, né risulta, dagli atti acquisiti, qualsiasi altra spesa legata ai beni e non esiste condominio.

12) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

I beni sono di proprietà **proprietà della**
s.r.l. e sono ubicati in Gualdo Tadino alla **Via Raoul Braccini snc,**
in catasto fabbricati al fg. par.la 1336, sub 1,2,3,4,5,6 (tutti
cat. C6) – sub 7,8,9,10,11 e 12 (tutti cat.A2) – sub 13 e 14 benc.

La valutazione dei beni si determina mediante due procedimenti di **STIMA**, quella **DIRETTA** e quella **INDIRETTA**, esse saranno svi-



luppate considerando la consistenza della proprietà (**sup. commerciale**) ed i relativi coefficienti correttivi applicati in correlazione al valore commerciale indicato dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia delle Entrate, primo semestre 2020 (**Vedi all.to n.7**) e con quello del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia al IV trimestre 2020 (**Vedi all.to n.8**), poi interposto con i valori di mercato.

Si rappresenta inoltre che la stima non ha potuto di certo trascurare il negativo momento del mercato immobiliare che, in concreto, si traduce in una eccessiva offerta di immobili, aventi medesime caratteristiche e tipologia simile a quello in questione, aspetto che ne penalizza significativamente il valore.

Coefficienti correttivi interni:

- Piano
- Stato Conservativo
- Affaccio
- Esposizione
- Altezza soffitti
- Vista

Coefficienti correttivi edificio :

- Tipologia
- Stato Conservativo

La stima dei coefficienti si assume pari ad 1 posto che il bene è da considerarsi NUOVO in quanto mai utilizzato, avuto riguardo di applicare al valore determinato per ciascun lotto costituito (unità residenziale + box auto) un eventuale deprezzamento dovuto al completamento²⁴ delle opere esterne di pertinenza ed alla necessità di opere di manutenzione ordinaria.

²⁴ La percentuale applicata al valore del lotto costituito sarà comprensiva anche delle opere di completamento inerenti spazi comuni.



Le superfici saranno stimate da quanto accertato e da quanto rilevabile dagli elaborati grafici acquisiti presso l'U.T.C. di Giardo Tadino **(Vedi citato all.to n.4)**

In particolare si ritiene che i beni siano contraddistinti positivamente da alcune condizioni / attributi quali:

- Ubicazione (a ridosso del centro di Gualdo Tadino) e vicinanza allo Via Flaminia Nord;
- Tipologia edilizia indipendente;
- Pertinenze private;
- Caratteristiche costruttive medie;
- Presenza di spazi verdi;

Le superfici non residenziali (terrazzi e corti private) saranno determinate in ragione della percentuale di 1/3 rispetto a quelle residenziali.

In relazione ai valori di mercato l'Osservatorio, alla Tipologia *abitazioni civili*, esprime un valore al mq variabile tra € 730,00 ed € 890,00 a seconda dello stato conservativo **(Vedi citato all.to n.7)**: si ritiene adottare il valore massimo decurtato del 10% in ragione della incompletezza delle opere esterne e di taluni interventi di manutenzione ordinaria per le unità in analisi, ovvero **€ 800,00 al mq.**

Di contro il Listino, edito dalla Camera di Commercio di Perugia, stabilisce per la *periferia* un valore a nuovo al mq variabile tra € 1.000,00 ed € 1.100,00, ritenendo allo stesso modo e per le medesime valutazioni sopra esoresse, decurtare il valore massimo del 10%, ovvero **€ 1.000,00 al mq.**

Si determina:

$$€ 800,00 + € 1.000,00 / 2 = € 900,00 \text{ al mq};$$

L'analisi di mercato per beni aventi analoghe caratteristiche e tipologia ha permesso di verificare un valore al mq variabile tra €



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

600,00 ed € 800,00, pressoché in linea con l'Osservatorio Immobiliare e, pertanto, si considera ai fini del valore sempre la decurtazione del 10% del valore massimo espresso, così da determinare un prezzo al mq pari ad € 700,00.

Si determina :

Valore parte residenziale

€ 900,00 al mq + € 700,00 al mq / 2 = € 800,00 al mq

Allo stesso modo si procede per la determinazione del valore dei box auto che l'Osservatorio indica variabile tra € 390,00 al mq ed € 580 al mq (Vedi citato all.to n.7): atteso gli interventi di risanamento imputabili alle problematiche di umidità rilevate si ritiene adottare il valore medio tra quelli indicati, ovvero € 485,00 al mq che si arrotonda ad € 500,00 al mq.

Di seguito una Tabella riassuntiva dei valori risultanti dalla **STIMA DIRETTA** (determinati per la **consistenza effettiva**) determinati per ciascuna unità residenziale più pertinenze (terrazzi e corti esclusive²⁵) con relativo box auto.

IDENTIFICATIVO CATASTALE	TIPOLOGIA RESID.	TIPOLOGIA NON RESID. TERRAZZI E RESEDI	TIPOLOGIA NON RESID. BOX AUTO	VALORE AL MQ	VALORE
LOTTO 1					
BOX AUTO, P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 1, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48			Mq 27,91	€ 500,00	€ 13.955,00
UNITÀ RESIDENZIALE, P 1° e 2° sot. fg. p.la 1336, sub 7, cat. A2,	Mq 125	Terrazzi mq 6,50 Corte esclusiva mq 14,30		€ 800,00	€ 116.640,00

²⁵ In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari le superfici non residenziali dei terrazzi privati sono state assunte pari al 35% di quelle residenziali e le resedi private pari al 15% della superficie residenziale.



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq - totale escluso aree esterne mq 116, R € 402,84					
Totale lotto 1					€ 130.595,00
LOTTO 2					
Box auto, P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 2, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48;			Mq 27,91	€ 500,00	€ 13.955,00
UNITÀ IMMOBILIARE P 1° e 2° sot. fg. p.la 1336, sub 8, cat. A2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq - totale escluso aree esterne mq 116, R € 402,84	Mq 125	Terrazzi mq 6,50 Corte esclusiva mq 8,60		€ 800,00	€ 112.080,00
Totale lotto 2					€ 126.035,00
LOTTO 3					
BOX AUTO, P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 3, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 32 mq, R € 35,64			Mq 20,87	€ 500,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Terra fg. p.la 1336, sub 9, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 va- ni, sup. cat. 113 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	Mq 85	Terrazzi mq 10,30 Corte Esclusiva mq 8,50		€ 800,00	€ 83.040,00
Totale lotto 3					€ 93.475,00
LOTTO 4					
BOX AUTO, P1° sottostrada fg. p.la 1336, sub 4, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 26 mq, R € 35,64			Mq 20,87	€ 500,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Terra	Mq 85	Terrazzi mq 10,30		€ 800,00	€ 83.040,00



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architetture ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

fg. , p.la 1336, sub 10, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41		Corte Esclusiva mq 8,50			
Totale lotto 4					€ 93.475,00
LOTTO 5					
BOX AUTO, P°1 sottostrada fg. , p.la 1336, sub 5, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,64			Mq 20,87	€ 500,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Primo fg. , p.la 1336, sub 11, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	Mq 85	Terrazzi mq 9,00 Corte Esclusiva mq 5,30		€ 800,00	€ 79.440,00
Totale lotto 5					€ 89.875,00
LOTTO 6					
BOX AUTO, P°1 sottostrada fg. , p.la 1336, sub 6, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,54			Mq 20,87	€ 500,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Primo fg. , p.la 1336, sub 12, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	Mq 85	Terrazzi mq 9,00 Corte Esclusiva mq 5,30		€ 800,00	€ 79.440,00
Totale lotto 6					€ 89.875,00
TOTALE VALORE LOTTI STIMA DIRETTA					€ 623.230,00



STIMA INDIRECTA

Il procedimento alternativo alla stima diretta, la **stima indiretta**, si attua utilizzando un valore certo (Valore locativo unitario), che consente di risalire in maniera indiretta al valore definitivo dell'immobile attraverso operazioni matematiche che tengano conto della sua capacità reddituale.

La formula che determina il valore di mercato è la seguente:

Valore di mercato = Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione

Saggio di capitalizzazione = saggio medio (4%) / Prodotto dei coefficienti²⁶.

Da cui:

Saggio medio 4% / Prodotto dei coefficienti 1 = 0,0400

Di seguito si determina la **stima indiretta** per ogni lotto come sopra costituito (unità residenziale più box auto).

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO

La capacità reddituale netta di un bene deve derivare dal corrispondente importo lordo, ridotto di quelle spese che sono direttamente legate al mantenimento della proprietà dell'immobile e che vengono sostenute nell'arco dell'anno (tasse, manutenzione ordinaria, spese straordinarie, ecc.).

I dati statistici attribuivano al fattore spese negli anni addietro un'incidenza oscillante tra il 20% ed il 30%; oggi, in considerazione dei maggiori oneri che un proprietario immobiliare deve sostenere in

²⁶ Nel caso di specie, considerato che trattasi di abitazioni civili e box auto a nuovo, alvo gli interventi di completamento e di manutenzione ordinaria, si considera, come già in precedenza relazionato, il valore del prodotto dei coefficienti pari a 1,00.



relazione alle nuove normative fiscali, si ritiene equo indicare nel 25% la corrispondenza di questo importo.

Per il calcolo del Valore locativo netto annuo, sarà considerato il valore locativo unitario mensile²⁷, desunto sempre dalla schermata dell'Osservatorio Immobiliare, il tutto in relazione alla Tipologia abitazioni civili che indica un valore di locazione al mq/mese variabile tra € 2,30 ed € 3,00 al mq (**Vedi citato all.to n.7**) adottando, in ragione di quanto espresso nella nota a piè pagina, il valore medio, ovvero **2,65 al mq.**

Di seguito si riporta la determinazione del valore risultante dalla Stima Indiretta per ciascun lotto come sopra costituito.

LOTTO 1

BOX AUTO, sub 1 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 7

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

Val. locativo lordo = € 2,65 x 1,00 x mq 145,80 x 12 mesi =
€ 4.636,00

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo € 4.636,00 x
- 25% = € 3.477,00

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

VALORE COMMERCIALE = € 3.477,00 / 0,0400 = € 86.925,00

²⁷ Il valore locativo mensile sarà in linea con il modus operandi della la Stima diretta, ovvero in ragione del completamento a farsi delle opere esterne e di manutenzione ordinaria, si adotterà il valore medio.



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Ottenuto il valore del sub 7 secondo la Stima Indiretta si opera la media con quello risultante dalla Stima Diretta:

$$€ 130.595,00 + € 86.925,00 / 2 = € 108.760,00$$

A questo punto al valore del sub 7 si aggiunge il sub 1 (box auto):

$$€ 108.760,00 + 13.955,00 = € 122.715,00,$$

VALORE di mercato dei sub 1 e 7 (lotto 1)

LOTTO 2

BOX AUTO, sub 2 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 8

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

$$\text{Val. locativo lordo} = € 2,65 \times 1,00 \times \text{mq } 140,10 \times 12 \text{ mesi} =$$

$$€ 4.555,00$$

Da cui :

$$\text{Valore locativo annuo netto} = \text{Valore locativo lordo } € 4.555,00 \times \\ - 25\% = € 3.416,00$$

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

$$\text{VALORE COMMERCIALE} = € 3.416,00 / 0,0400 = € 85.400,00$$

Ottenuto il valore del sub 8 secondo la Stima Indiretta si opera la media con quello risultante dalla Stima Diretta:

$$€ 126.035,00 + € 85.400,00 / 2 = € 105.718,00$$

A questo punto al valore del sub 8 si aggiunge il sub 2 (box auto):

$$€ 105.718,00 + 13.955,00 = € 119.673,00,$$

VALORE di mercato dei sub 2 e 8 (lotto 2)



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

LOTTO 3

BOX AUTO, sub 3 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 9

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

Val. locativo lordo = € 2,65 x 1,00 x mq 103,80 x 12 mesi =

€ 3.301,00

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo € 3.301,00 x
- 25% = € 2.476,00

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

VALORE COMMERCIALE = € 2.476,00 / 0,0400 = € 61.900,00

Ottenuto il valore del sub 9 secondo la Stima Indiretta si opera la
media con quello risultante dalla Stima Diretta:

€ 83.040,00 + € 61.900,00 / 2 = € 72.470,00

A questo punto al valore del sub 9 si aggiunge il sub 3 (box auto):

€ 72.470,00 + € 10.435,00 = **€ 82.905,00**,

VALORE di mercato dei sub 3 e 9 (lotto 3)

LOTTO 4

BOX AUTO, sub 4 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 10

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

Val. locativo lordo = € 2,65 x 1,00 x mq 103,80 x 12 mesi =

€ 3.301,00

Da cui :



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ✎ Architettura ✎ Pianificazione Urbanistica ✎ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo € 3.301,00 x
- 25% = € 2.476,00

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

VALORE COMMERCIALE = € 2.476,00 / 0,0400 = € **61.900,00**

Ottenuto il valore del sub 10 secondo la Stima Indiretta si opera la media con quello risultante dalla Stima Diretta:

€ 83.040,00 + € 61.900,00 / 2 = € **72.470,00**

A questo punto al valore del sub 10 si aggiunge il sub 4 (box auto):

€ 72.470,00 + € 10.435,00 = **€ 82.905,00**,

VALORE di mercato dei sub 4 e 10 (lotto 4)

LOTTO 5

BOX AUTO, sub 5 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 11

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

Val. locativo lordo = € 2,65 x 1,00 x mq 99,30 x 12 mesi =

€ 3.158,00

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo € 3.158,00 x
- 25% = € 2.369,00

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

VALORE COMMERCIALE = € 2.369,00 / 0,0400 = € **59.225,00**

Ottenuto il valore del sub 11 secondo la Stima Indiretta si opera la media con quello risultante dalla Stima Diretta:



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

$$€ 79.680,00 + € 59.225,00 / 2 = € 69.333,00$$

A questo punto al valore del sub 11 si aggiunge il sub 5 (box auto):

$$€ 69.333,00 + € 10.435,00 = \underline{€ 79.768,00},$$

VALORE di mercato dei sub 5 e 11 (lotto 5)

LOTTO 6

BOX AUTO, sub 6 - UNITÀ IMMOBILIARE, sub 12

Val. locativo lordo = val. al mq x prod. coeff. x sup. resid. x mesi

$$\text{Val. locativo lordo} = € 2,65 \times 1,00 \times \text{mq } 99,30 \times 12 \text{ mesi} =$$

$$€ 3.158,00$$

Da cui :

$$\text{Valore locativo annuo netto} = \text{Valore locativo lordo } € 3.158,00 \times \\ - 25\% = € 2.369,00$$

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

$$\text{VALORE COMMERCIALE} = € 2.369,00 / 0,0400 = \underline{€ 59.225,00}$$

Ottenuto il valore del sub 12 secondo la Stima Indiretta si opera la media con quello risultante dalla Stima Diretta:

$$€ 79.680,00 + € 59.225,00 / 2 = € 69.333,00$$

A questo punto al valore del sub 12 si aggiunge il sub 6 (box auto):

$$€ 69.333,00 + € 10.435,00 = \underline{€ 79.768,00},$$

VALORE di mercato dei sub 6 e 12 (lotto 5)



Di seguito una Tabella riassuntiva, comprensiva dei riferimenti catastali, dei valori determinati per ciascun sub e poi il singolo lotto.

LOTTI	VALORE SUB	VALORE LOTTO
LOTTO 1		
BOX AUTO P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 1, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48	€ 13.955,00	
UNITÀ RESIDENZIALE P 1° e 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 7, cat. A2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq - totale escluso aree esterne mq 116, R € 402,84	€ 108.760,00	
TOTALE VALORE LOTTO 1		€ 122.715,00
LOTTO 2		
BOX AUTO P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 2, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48;	€ 13.955,00	
UNITÀ IMMOBILIARE P 1° e 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 8, cat. A2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq - totale escluso aree esterne mq 116, R € 402, 84	€ 105.718,00	
TOTALE VALORE LOTTO 2		€ 119.673,00
LOTTO 3		
BOX AUTO P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 3, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 32 mq, R € 35,64	€ 10.435,00	
UNITÀ RESIDENZIALE Piano Terra fg. p.la 1336, sub 9, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 72.470,00	
TOTALE VALORE LOTTO 3		€ 82.905,00
LOTTO 4		
BOX AUTO P1° sottostrada fg. p.la 1336, sub 4, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 26 mq, R € 35,64	€ 10.435,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE Piano Terra	€ 72.470,00	



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

fg. p.la 1336, sub 10, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41		
TOTALE VALORE LOTTO 4		€ 82.905,00
LOTTO 5		
BOX AUTO P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 5, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,64	€ 10.435,00	€ 10.435,00
UNITÀ RESIDENZIALE Piano Primo fg. p.la 1336, sub 11, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 69.333,00	
Totale lotto 5		€ 79.768,00
LOTTO 6		
BOX AUTO, P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 6, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,54	€ 10.435,00	
UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Primo fg. p.la 1336, sub 12, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 69.333,00	
Totale lotto 6		€ 79.768,00
TOTALE VALORE LOTTI		€ 567.734,00

Nel chiudere il presente paragrafo si rimarca che i valori di stima, sopra determinati per ciascun lotto, sono comprensivi di quanto stimato in percentuale ed afferente le opere di completamento e gli interventi di manutenzione ordinaria.



13) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

Non esiste alcuna quota indivisa.

14) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice ed allegare all'originale una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

La presente viene inviata tramite pec all'avv. Nasini nonché all'indirizzo della sede legale della società esecutata.

La presente contiene i rilievi fotografici eseguiti in loco nonché i verbali di sopralluogo e gli allegati.

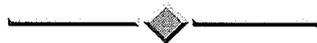
15) *a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

Si è proceduto, unitamente al sig. _____, ricorso, amm.re

_____, all'accesso dei beni oggetto di stima.

16) *referire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

17) *a formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

CONCLUSIONI

Pur rimandando l'Ill.mo Lettore a quanto dettagliatamente esposto nei precedenti capitoli in risposta ai quesiti posti, la Tabella seguente riassume le valutazioni dei beni stimati

LOTTI	VALORE SUB	VALORE LOTTO
LOTTO 1		
BOX AUTO P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 1, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48	€ 13.955,00	
UNITÀ RESIDENZIALE P 1° e 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 7, cat. A2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq – totale escluso aree esterne mq 116, R € 402,84	€ 108.760,00	
TOTALE VALORE LOTTO 1		€ 122.715,00
LOTTO 2		
BOX AUTO P 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 2, cat. C6, cl. 2, cons. 28 mq, sup. cat. 32 mq, R € 43,48;	€ 13.955,00	
UNITÀ IMMOBILIARE P 1° e 2° sottostrada fg. p.la 1336, sub 8, cat. A2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. 125 mq – totale escluso aree esterne mq 116, R € 402, 84	€ 105.718,00	
TOTALE VALORE LOTTO 2		€ 119.673,00
LOTTO 3		
BOX AUTO P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 3, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 32 mq, R € 35,64	€ 10.435,00	
UNITÀ RESIDENZIALE Piano Terra fg. p.la 1336, sub 9, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq – totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 72.470,00	
TOTALE VALORE LOTTO 3		€ 82.905,00
LOTTO 4		
BOX AUTO	€ 10.435,00	€ 10.435,00



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

P1° sottostrada fg. p.la 1336, sub 4, cat. C6, cl. 2, cons. 23 mq, sup. cat. 26 mq, R € 35,64 UNITÀ RESIDENZIALE Piano Terra fg. p.la 1336, sub 10, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 113 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 72.470,00	
TOTALE VALORE LOTTO 4		€ 82.905,00
LOTTO 5		
BOX AUTO P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 5, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,64 UNITÀ RESIDENZIALE Piano Primo fg. p.la 1336, sub 11, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 10.435,00 € 69.333,00	€ 10.435,00
Totale lotto 5		€ 79.768,00
LOTTO 6		
BOX AUTO, P°1 sottostrada fg. p.la 1336, sub 6, cat. C6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 24 mq, R € 35,54 UNITÀ RESIDENZIALE, Piano Primo fg. p.la 1336, sub 12, cat. A2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq - totale escluso aree esterne mq 99, R € 436,41	€ 10.435,00 € 69.333,00	
Totale lotto 6		€ 79.768,00
TOTALE VALORE LOTTI		€ 567.734,00

Si allegano alla presente:

- Verbale dei sopralluoghi;
- Allegati;



Sabatino Franco *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio

Nel consegnare alla S.V. III/ma la presente relazione di consulenza tecnica, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Il Consulente Tecnico del Giudice
arch. Sabatino Franco

Studio tecnico Via Trasimeno Ovest 251, 06132 PERUGIA, e mail francoproject@libero.it pag. 70

